

Gemeinde Himmelpforten

**BEGRÜNDUNG ZUR
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 20
„LÖHER FELD“
mit örtlichen Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung**

Gliederung:

- 1. Rechtsgrundlagen / Geltungsbereich**
- 2. Planungsanlaß**
- 3. Städtebauliches Konzept**

1. Rechtsgrundlagen / Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird aufgrund folgender Rechtsgrundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert am 08.04.1994 (BGBl. I S.766).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.123), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466).
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58).
- Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S.229), zuletzt geändert am 09.09.1993 (Nds. GVBl. S.359).
- §§ 56, 97, 98 und 91 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S.199).

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke der Flur 5 der Gemarkung Himmelpforten:

26/3 tlw., 28/1 tlw., 45/1 tlw., 46/1 tlw., 63/8 tlw., 63/9, 67/2, 67/3, 67/4, 67/5, 68/1, 68/2, 70 tlw., 71/1, 71/2, 72/2, 72/3, 72/4, 73 tlw., 74 tlw., 75, 317/1 tlw., 320/1, 321 tlw.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 ist wie folgt begrenzt:

im Norden	durch die nördliche Grenze der Wegeparzelle 321,
im Osten	durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 321, 75, 72/2, 72/4, 72/3, 71/2, 71/1, 68/2, 68/1, 67/2 und 67/4, durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 67/4 und 67/3, durch die östlichen Grenze des Flurstücks 320/1 (südlich des Flurstücks 67/3), daran südlich anschließend das Flurstück 63/8 schneidend bis zur nördlichen Spitze des Flurstücks 63/9, durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 63/9, daran anschließend nach Süden das Flurstück 317/1 schneidend,
im Süden	durch die Süd- und Südwestgrenze des Flurstücks 28/1,
im Westen	durch eine gedachte Linie in Nord - Südrichtung, die 55 m westlich der westlichen Grenze der Wegeparzelle 320/1, wie sie in Höhe der Flurstücke 73 und 70 verläuft. Diese Linie schneidet die Flurstücke 28/1, 26/3, 46/1, 45/1, 70, 73, 74 und 321 in Nord-Süd-Richtung.

Durch diesen Bebauungsplan wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20 aus dem Jahre 1995 insgesamt überplant. Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung ist mit dem des Plans Nr. 20 identisch. Im folgenden werden daher nur die geänderten Festsetzungen erläutert und begründet.

2. Planungsanlaß

Die Gemeinde Himmelpforten hat beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 in zwei Punkten zu ändern, um die Rahmenbedingungen für die beabsichtigten Wohnungsbauvorhaben im Planbereich zu konkretisieren.

3. Städtebauliches Konzept

In den Bebauungsplan sollen Bestimmungen über die zulässige Anzahl der Wohnungen je Gebäude aufgenommen werden. Die Festsetzungen über die Höhenlage der Gebäude sollen geändert werden.

Dazu werden zwei Änderungen in den textlichen Festsetzungen vorgenommen:

- a) **Es wird folgende textliche Festsetzung unter der Nummer I.4 eingefügt:**
„Je Gebäude sind höchstens vier Wohnungen zulässig.“
- b) **In den örtlichen Bauvorschriften wird unter der Nummer II.1 die Zahl 30 durch die Zahl 60 ersetzt, so daß die Festsetzung jetzt lautet:**
„Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf maximal 60 cm höher als die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes hergestellt werden.“

Begründung:

zu a) Anzahl der zulässigen Wohnungen

In die textlichen Festsetzungen wird unter Nr. I.4 die Festsetzung eingefügt, daß je Gebäude höchstens vier Wohnungen zulässig sind. Dadurch wird verhindert, daß übergroße Gebäude mit einer hohen Anzahl von Wohnungen entstehen. Eine Wohnungszahl von mehr als vier Wohnungen je Gebäude würde in dieser Ortsrandlage Himmelpfortens den Maßstab der Umgebung übersteigen.

Diese Beschränkung ist auch notwendig, damit die Wohnungszahl im neuen Baugebiet nicht zu hoch wird, da die Erschließungsstraßen bewußt sehr sparsam dimensioniert wurden und z. B. für einen erhöhten Fahrverkehr und Parkbedarf nicht ausgelegt sind.

zu b) Höhenlage der Gebäude

Die maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens ist im Bebauungsplan Nr. 20 auf 30 cm festgesetzt gewesen. Da nunmehr eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen eingeführt wird, kann diese Bestimmung etwas gelockert werden, ohne daß städtebaulich nachteilige Wirkungen durch unverhältnismäßig große oder hohe Gebäude zu befürchten sind. Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens wird daher auf 60 cm festgesetzt. Bezugspunkt der Höhenmessung bleibt die mittlere Höhe des zugehörigen Straßen oder Wegeabschnittes.

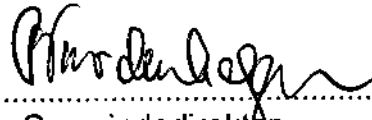
Allgemeines

Die vorstehenden Änderungen betreffen lediglich die textlichen Festsetzungen. Sie gelten im gesamten Planbereich, also auch im Bestand. Die Planzeichnung bleibt unverändert.

Die übrigen textlichen Festsetzungen bleiben unverändert. Die Begründung zu den unverändert bleibenden Festsetzungen ist der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 zu entnehmen.

Himmelpforten, den 04.09.1996


Stellv. Bürgermeister


Gemeindedirektor

